

**CONTRATO N° 48/2023**  
**PROCESSO N° 00111-00006006/2022-01**

---

**SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS NECESSÁRIOS  
AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DENOMINADO**  
**CENTRO URBANO DO TORORÓ,**  
**ENVOLVENDO OS ESTUDOS PARA O LICENCIAMENTO  
AMBIENTAL, PROJETOS DE URBANISMO E SINALIZAÇÃO  
DE ENDEREÇAMENTO E PROJETOS DE ENGENHARIA**

---

**PRODUTO 04.03**

**RELATÓRIO DA AUDIÊNCIA  
PÚBLICA**

**VERSÃO 01**

**NOVEMBRO DE 2024**

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP  
DIRETORIA TÉCNICA E DE FISCALIZAÇÃO – DITEC  
GERÊNCIA DE MEIO AMBIENTE - GEMAM  
GERÊNCIA DE ENGENHARIA – GEREN  
GERÊNCIA DE PROJETOS - GEPRO

**Produto 04.03 – Relatório da Audiência Pública**

**Relatório da Audiência Pública para Apresentação e Discussão do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA)**

**Centro Urbano Tororó**

**Versão 01**

**Brasília, novembro de 2024.**

---

---

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**IBANEIS ROCHA**

**Governador do Distrito Federal**

**IZIDIO SANTOS JUNIOR**

**Presidente da TERRACAP**

**HAMILTON LOURENÇO FILHO**

**Diretor Técnico e de Fiscalização da TERRACAP**

**JOSIAS SAMPAIO CAVALCANTE JUNIOR**

**JOÃO ALBERTO LEGEY DE SIQUEIRA**

**ANA TERESA FERNANDES FERREIRA**

**Comissão de Gestão do Contrato da TERRACAP**

**JOÃO PAULO DA CRUZ DUARTE ALMEIDA**

**Engenheiro Civil – Comissão de Fiscalização**

**MARCELLA MESQUITA FURTADO**

**Arquiteta e Urbanista – Comissão de Fiscalização**

**NELSON ALVES LOUZEIRO JUNIOR**

**Engenheiro Agrônomo – Comissão de Fiscalização**

**Novembro de 2024**

## SUMÁRIO

<b>1 APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2 INFORMAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>8</b>
2.1 EMPREENDEDOR .....	8
2.2 RESPONSÁVEL PELO LICENCIAMENTO AMBIENTAL .....	8
2.3 DADOS DO EMPREENDIMENTO .....	8
<b>3 REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA .....</b>	<b>9</b>
3.1 INSTRUÇÕES, DIVULGAÇÃO E CONVOCAÇÃO.....	9
3.2 PRESENÇA E ABERTURA.....	13
3.3 EXPOSIÇÃO TÉCNICA DO EIA/RIMA .....	15
3.4 MANIFESTAÇÃO DOS PARTICIPANTES .....	17
3.5 ENCERRAMENTO E ENCAMINHAMENTOS FINAIS .....	22
<b>4 MANIFESTAÇÕES E QUESTIONAMENTOS POSTERIORES À AUDIÊNCIA PÚBLICA .....</b>	<b>23</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>28</b>
<b>6 ANEXOS .....</b>	<b>29</b>

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Divulgação no Instagram da TERRACAP .....	10
Figura 2: Divulgação no site da TERRACAP.....	11
Figura 3: Faixa de divulgação da audiência pública para a comunidade local na área do empreendimento, às margens da DF-140 .....	12
Figura 4: Faixa de divulgação da audiência pública para a comunidade local na área do empreendimento, às margens da DF-001 .....	12
Figura 5: Faixa para identificação do local da audiência pública na Igreja Presbiteriana Manancial.....	13
Figura 6: Composição da mesa diretiva durante a abertura da audiência pública, conduzida pela presidente Nathália Almeida, Superintendente de Licenciamento Ambiental do IBRAM .....	14
Figura 7: Abertura da audiência pública, com a presença da comunidade, mesa diretiva, equipe técnica e equipe de apoio .....	14
Figura 8: Presença do policial militar durante a audiência pública, assegurando a segurança e a ordem no evento.....	15
Figura 9: Segurança na entrada da audiência pública, garantindo a proteção e tranquilidade dos participantes.....	15
Figura 10: Exposição técnica do EIA/RIMA, destacando o arquiteto e urbanista Paulo Cavalcanti apresentando o projeto urbanístico e o intérprete de libras no canto esquerdo .....	16
Figura 11: Exposição técnica do EIA/RIMA, com a equipe de filmagem registrando a audiência pública, para transmissão ao vivo no YouTube, e o público presente .....	16
Figura 12: Captura de tela da transmissão no YouTube da exposição técnica, destacando a apresentação do coordenador do EIA/RIMA, Carlos Christian Della Giustina, e o intérprete de Libras, garantindo acessibilidade e inclusão para todos os participantes.....	17
Figura 13: Momento de manifestação dos participantes, com a moradora Maria Goretti Pinto compartilhando suas preocupações e sugestões durante a audiência pública	20
Figura 14: Momento de esclarecimento de dúvidas apresentadas, com destaque para o engenheiro civil Gustavo Diniz respondendo a um questionamento sobre a infraestrutura básica do projeto. Ao fundo, a mesa diretiva, composta pela equipe do Brasília Ambiental (IBRAM), o representante da TERRACAP e o coordenador do EIA/RIMA.....	21

Figura 15: Momento em que a arquiteta e urbanista Marcella Furtado, do Núcleo de Arquitetura da TERRACAP, esclarece dúvidas sobre o projeto Centro Urbano do Tororó.....21

## 1 APRESENTAÇÃO

O **CONSÓRCIO INFRA-TORORÓ** apresenta o **Relatório da Audiência Pública**, referente ao Contrato nº 048/2023 firmado com a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP** e que tem como objeto a “Execução dos serviços técnicos especializados necessários ao parcelamento do solo urbano denominado Centro Urbano do Tororó, envolvendo os estudos para o licenciamento ambiental, projetos de urbanismo e sinalização de endereçamento e projetos de engenharia”.

Este relatório documenta a Audiência Pública realizada com o objetivo de apresentar e discutir o Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) do empreendimento Centro Urbano do Tororó, em fase de Licença Prévia no processo de licenciamento ambiental. A audiência foi aberta a todos os interessados e buscou fomentar o diálogo entre o empreendedor, a comunidade e o órgão ambiental, permitindo a coleta de sugestões e contribuições para o aprimoramento do processo, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 09/1987 e a Lei Distrital nº 5.081/2013.

Este documento oferece uma visão abrangente das exposições técnicas e das manifestações públicas realizadas, destacando a participação ativa da comunidade e dos representantes presentes. O registro completo do evento encontra-se registrado na ATA e gravação da audiência, que estarão disponíveis para consulta no site do Brasília Ambiental<sup>1</sup>. A audiência foi gravada e pode ser assistida na íntegra no canal oficial do Brasília Ambiental no YouTube<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Disponível em: <https://brasiliaambiental.df.gov.br/apresentacao-e-discussao-do-eia-rima-do-centro-urbano-tororo/>

<sup>2</sup> Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=lywoIMCWOrQ>

## 2 INFORMAÇÕES GERAIS

### 2.1 EMPREENDEDOR

<b>Nome</b>	Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP
<b>Endereço</b>	SAM Bl. F, Ed. Sede Terracap, Asa Norte, Brasília/DF. CEP: 70.620-060
<b>CNPJ</b>	00.359.877/0001-73
<b>Inscrição Distrital</b>	07.312.572/001-20
<b>Telefone/Fax</b>	(61) 3342-1852
<b>Responsável legal</b>	Hamilton Lourenço Filho
<b>E-mail</b>	nulic@terracap.df.gov.br

### 2.2 RESPONSÁVEL PELO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

<b>Nome</b>	Consórcio INFRA-TORORÓ
<b>Endereço</b>	SAUS Quadra 04, Bloco A, sala 124, Asa Sul, Brasília/DF. CEP: 70.070-938
<b>Telefone/Fax</b>	(61) 3542-1232
<b>Responsável técnico</b>	Carlos Christian Della Giustina
<b>E-mail</b>	giustina@paranoaconsult.com.br

### 2.3 DADOS DO EMPREENDIMENTO

<b>Nome</b>	Centro Urbano do Tororó
<b>Processo SEI</b>	00391-00002770/2021-37
<b>Fase do Empreendimento</b>	Licença Prévia
<b>Endereço da Atividade</b>	Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII)

### 3 REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

A audiência pública para apresentação e discussão do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) referente ao licenciamento ambiental (Licença Prévia) do parcelamento de solo urbano denominado Centro Urbano do Tororó, localizado nas imediações do entroncamento da DF 001 com a DF-140, foi realizada em 17 de outubro de 2024, tendo início às 19h40 e encerramento às 23h.

Para garantir maior participação, a audiência pública ocorreu presencialmente na Igreja Presbiteriana Manancial, localizada na DF-140, km 4,5, Chácara 4, e foi transmitida ao vivo pelo canal do YouTube do Brasília Ambiental, onde permanece disponível para visualização.

#### 3.1 INSTRUÇÕES, DIVULGAÇÃO E CONVOCAÇÃO

As instruções relativas ao local físico e aos canais de transmissão e respectivos procedimentos para acesso e participação na audiência pública, bem como os estudos e a documentação pertinente, foram disponibilizados no site do Brasília Ambiental<sup>1</sup>.

A divulgação da audiência atendeu aos requisitos da Lei Distrital nº 5081/2013 e da Instrução Normativa 11/2024 do IBRAM, incluindo:

1. Publicações do aviso de audiência pública no DODF, por parte do IBRAM;
2. Publicações do aviso de audiência pública no Jornal de Brasília, por parte da TERRACAP;
3. Divulgação no Instagram e no site da TERRACAP;
4. Colocação de duas faixas na área do empreendimento, nas imediações da DF-001 e da DF-140, e uma nas imediações da Igreja Presbiteriana Manancial;
5. Envio de carta-convite ao Movimento Comunitário do Jardim Botânico via e-mail.



Figura 1: Divulgação no Instagram<sup>3</sup> da TERRACAP

<sup>3</sup> Disponível em: [https://www.instagram.com/p/DAioCQaJsrQ/?img\\_index=1](https://www.instagram.com/p/DAioCQaJsrQ/?img_index=1)

The screenshot shows the TERRACAP website interface. At the top, there is a navigation menu with the TERRACAP logo and links for 'A Terracap', 'Compre', 'Regularize', 'Serviços', 'Obras/Serviços', 'Imprensa', and 'Acesso à Informação'. Below the navigation, a breadcrumb trail reads 'Página Principal > Notícias > Audiência Pública do CENTRO URBANO DO TORORÓ'. The main heading is 'Audiência Pública do CENTRO URBANO DO TORORÓ'. Below this, it states 'Publicado: 30 Setembro 2024 |'. The body of the announcement is centered and reads: 'GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – G.D.F.', 'SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL', and 'INSTITUTO DE MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL- BRASÍLIA AMBIENTAL'. The title of the announcement is 'AVISO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA VIRTUAL' followed by 'APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL E RESPECTIVO RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA/RIMA PARCELAMENTO DE SOLO URBANO - CENTRO URBANO DO TORORÓ'. The text of the announcement invites interested parties to a public hearing to discuss the environmental impact study and report for the parceling of urban land in the Centro Urbano do Tororó area. It mentions the licencing process (LICENÇA PRÉVIA - LP) and provides details about the location and the responsible company, TERRACAP.

Figura 2: Divulgação no site<sup>4</sup> da TERRACAP

<sup>4</sup> Disponível em: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/1361-audiencia-publica-do-centro-urbano-do-tororo>



Figura 3: Faixa de divulgação da audiência pública para a comunidade local na área do empreendimento, às margens da DF-140



Figura 4: Faixa de divulgação da audiência pública para a comunidade local na área do empreendimento, às margens da DF-001



Figura 5: Faixa para identificação do local da audiência pública na Igreja Presbiteriana Manancial

### 3.2 PRESENÇA E ABERTURA

A abertura foi conduzida pela presidente da mesa Nathália Almeida, Superintendente de Licenciamento Ambiental do IBRAM, que deu boas-vindas aos participantes e explicou o processo de licenciamento ambiental e os objetivos da audiência. Estiveram presentes representantes do Brasília Ambiental, da TERRACAP, do Consórcio INFRA-TORORÓ e membros da comunidade local.

Para assegurar a ordem e a segurança do evento, havia um segurança na porta. Além disso, foram disponibilizados dois intérpretes de Libras (Língua Brasileira de Sinais), com o intuito de garantir acessibilidade e inclusão, permitindo que todos os cidadãos tivessem a oportunidade de se expressar e compreender as informações apresentadas durante a audiência pública.

Em determinado momento, também esteve presente um policial militar, visto que a Polícia Militar foi comunicada formalmente sobre a realização da audiência pública, para verificar se tudo estava ocorrendo de maneira adequada e tranquila, contribuindo para a segurança e a organização da audiência.



Figura 6: Composição da mesa diretiva durante a abertura da audiência pública, conduzida pela presidente Nathália Almeida, Superintendente de Licenciamento Ambiental do IBRAM



Figura 7: Abertura da audiência pública, com a presença da comunidade, mesa diretiva, equipe técnica e equipe de apoio



Figura 8: Presença do policial militar durante a audiência pública, assegurando a segurança e a ordem no evento



Figura 9: Segurança na entrada da audiência pública, garantindo a proteção e tranquilidade dos participantes

### 3.3 EXPOSIÇÃO TÉCNICA DO EIA/RIMA

A exposição técnica, apresentada pelo Consórcio INFRA-TORORÓ, responsável pelo estudo, teve início por volta das 20h, conduzida pelo coordenador do EIA/RIMA, o geólogo PhD em Sustentabilidade, Carlos Christian Della Giustina. A apresentação contou também com a participação de Paulo Cavalcanti de Albuquerque, arquiteto e urbanista, que abordou o projeto urbanístico do empreendimento. Conforme estabelecido pelo regulamento da audiência pública, a exposição técnica do EIA/RIMA deveria ter uma duração de 30 minutos, com a possibilidade de extensão por mais 15 minutos, se necessário. No entanto, atendendo a solicitações dos presentes e visando um esclarecimento mais detalhado sobre o projeto, foi concedido tempo adicional, permitindo uma exposição mais completa e uma resposta mais abrangente às dúvidas da população. Portanto, o intervalo de 15 minutos previsto no regulamento não ocorreu.



Figura 10: Exposição técnica do EIA/RIMA, destacando o arquiteto e urbanista Paulo Cavalcanti apresentando o projeto urbanístico e o intérprete de libras no canto esquerdo



Figura 11: Exposição técnica do EIA/RIMA, com a equipe de filmagem registrando a audiência pública, para transmissão ao vivo no YouTube, e o público presente



Figura 12: Captura de tela da transmissão no YouTube da exposição técnica, destacando a apresentação do coordenador do EIA/RIMA, Carlos Christian Della Giustina, e o intérprete de Libras, garantindo acessibilidade e inclusão para todos os participantes

### 3.4 MANIFESTAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Em conformidade com o regulamento da audiência pública, após a exposição técnica, teve início a manifestação dos interessados. Os participantes puderam se inscrever desde a chegada ao local, utilizando um formulário disponível na entrada durante toda a audiência, ou um formulário eletrônico acessível no site do Brasília Ambiental. A participação dos inscritos se deu por ordem de inscrição, respeitando um tempo de 3 minutos para cada manifestação individual e de 5 minutos para representantes de grupos, associações ou entidades.

As manifestações orais, realizadas durante a audiência pública pelos participantes mencionados a seguir, foram referentes aos seguintes tópicos:

1. **Carlos Antônio dos Santos** – líder comunitário, destacou a necessidade de um debate mais amplo sobre a "nova cidade" com a comunidade antes de se avançar com um projeto desta grandeza, expressou insatisfação com a divulgação prévia e questionou a área de influência do projeto, sugerindo que deveria incluir áreas além das imediações, dada a magnitude do projeto;

2. **Ozerina Alves** – moradora, enfatizou a necessidade de serviços públicos (educação, saúde etc.) que atendam a comunidade atual e futura e melhores estudos socioeconômicos da região, apontando discrepâncias entre a média de renda utilizada no estudo e a realidade local;
3. **Guilherme Jagano** – representante do Fórum de Defesa das Águas, enfatizou a importância da preservação do cerrado como área de recarga de aquíferos e destacou o impacto potencial na recarga de aquíferos. Também abordou o impacto no trânsito e as questões climáticas e hídricas e expressou insatisfação com a divulgação da audiência, com a metodologia de avaliação de impacto ambiental e com a população prevista para o empreendimento, apontando ainda que o projeto beneficia a população de alta renda e não atende às reais necessidades da região. Por fim, sugeriu que o projeto aguardasse a revisão do PDOT;
4. **Romina Capparelli** – representante do movimento Urbanistas por Brasília, também expressou insatisfação com a divulgação da audiência, criticou o uso de lagoas de contenção no projeto, sugerindo mudanças no projeto nesse sentido, questionou a densidade e a demanda habitacional, e sugeriu a inclusão de cidades goianas das proximidades na área de influência da socioeconomia;
5. **João Salles** – morador, engenheiro de infraestrutura urbana e consultor, manifestou insatisfação com relação à falta de informações sobre o projeto, especialmente sobre a Cachoeira e o Parque Ecológico do Tororó, e enfatizou a necessidade de uma avaliação de impacto ambiental mais aprofundada. Também manifestou preocupação com a comparação entre o empreendimento e Águas Claras, destacando que o Setor Habitacional Tororó, situado a jusante, já sofre com efeitos negativos oriundos da ocupação crescente na área;
6. **Maria Goretti Pinto** – moradora, abordou temas relacionados às unidades de conservação, questionando a área de influência do projeto e a matriz de impactos ambientais. Manifestou também sua preocupação com a preservação de áreas como a zona tampão da Reserva da Biosfera do Cerrado e com o cumprimento das normas específicas que orientam o uso das unidades de conservação;
7. **Allyson Sullyvan** – morador e engenheiro ambiental, questionou a matriz de impactos socioeconômicos, apontando inconsistências na avaliação positiva dos impactos. Manifestou preocupação com o trânsito, falta de infraestrutura de esgoto e insuficiência de transporte público para a população prevista. Questionou também a ausência de soluções viárias adequadas para o escoamento do tráfego gerado pelo empreendimento.
8. **Maria José de Andrade** – moradora e representante da Aetor (Associação dos Empreendedores do Tororó), expressou surpresa e preocupação com o tamanho do projeto e da população prevista, comparando-o à longa e difícil experiência de licenciamento do próprio setor habitacional, que só avançou com o aval do ICMBio. Questionou a ausência do ICMBio e do DER nas discussões e abordou sobre o impacto no trânsito local. Por fim, sugeriu que a compensação ambiental do projeto seja direcionada para melhorias locais,

especialmente no Parque Ecológico Tororó e na infraestrutura, atendendo às necessidades da comunidade local;

9. **Claudio de Paula Souza** – morador, expressou preocupação com o crescimento acelerado de empreendimentos na região, destacando que já há condomínios planejados para suprir o déficit habitacional. Criticou o avanço do projeto em análise, questionando a falta de estudos detalhados sobre o impacto no trânsito e melhor detalhamento dos impactos ambientais dos condomínios, enfatizando que o projeto deve ser reavaliado para evitar uma expansão descontrolada, similar ao modelo de Águas Claras, que considera inviável para a região;
10. **Luis Camara** – morador e jornalista, abordou as dificuldades enfrentadas pela comunidade local em relação à infraestrutura pública, enfatizando a precariedade do sistema de transporte público e a demora da infraestrutura pública para atender às demandas crescentes. Questionou a viabilidade do projeto e apontou a falta de serviços públicos de segurança e saúde no setor;
11. **Giliardi Bento** – representante da área rural, questionou a falta de infraestrutura para pequenos agricultores no projeto, destacando a necessidade de uma feira local para facilitar a venda de produtos da agricultura familiar. Ele também apontou a ausência de escolas básicas e unidades de saúde no projeto, observando que São Sebastião já sofre com serviços saturados. Por fim, manifestou preocupação de que o projeto prioriza interesses das construtoras e foi elaborado sem consulta adequada às comunidades locais;
12. **Lamberto Ricarte** – morador, manifestou preocupações com o licenciamento ambiental e a infraestrutura de saneamento para o projeto do Centro Urbano do Tororó, abordando sobre a experiência do Santa Mônica com o extenso licenciamento ambiental e com os problemas com o sistema de esgotamento sanitário. Por fim questionou como o IBRAM planeja estruturar-se para gerenciar o licenciamento, fiscalização e operação desse projeto de grande porte, questionando também a capacidade dos cursos d'água locais para suportar o volume de efluentes;
13. **Murilo Bueno** – morador, questionou se a concepção do projeto considerou a inclusão de transporte ferroviário como alternativa ao sistema rodoviário, que já se encontra saturado, sugerindo que o Consórcio e a TERRACAP articulem com a SEMOB e outros órgãos para integrar um modal ferroviário, tornando o projeto mais robusto e sustentável em termos de mobilidade.



Figura 13: Momento de manifestação dos participantes, com a moradora Maria Goretti Pinto compartilhando suas preocupações e sugestões durante a audiência pública

Ressalta-se que todos aqueles que se inscreveram, conforme o regulamento, tiveram tempo para se manifestar oralmente.

Além dos treze participantes que se manifestaram presencialmente durante a audiência pública, foram também recebidas duas manifestações enviadas pelo formulário online, as quais foram lidas pela presidente da mesa:

1. **Lucas Aragão** – questionou se há previsão de novas vias ligando o Jardim Botânico ao Lago Sul e manifestou preocupação com o trânsito local;
2. **Roger Souza** – questionou sobre recarga de aquífero, equipamentos públicos de integração de transporte e áreas de transbordo de resíduos da construção civil e resíduos volumosos, manifestando também preocupação com a redução de água da Cachoeira do Tororó.

Após a manifestação de cada participante, os esclarecimentos foram fornecidos pela mesa diretiva ou pela equipe técnica. Todos os detalhes das manifestações e das respostas estão registrados na ATA (degravação) da audiência, disponível em anexo.



Figura 14: Momento de esclarecimento de dúvidas apresentadas, com destaque para o engenheiro civil Gustavo Diniz respondendo a um questionamento sobre a infraestrutura básica do projeto. Ao fundo, a mesa diretiva, composta pela equipe do Brasília Ambiental (IBRAM), o representante da TERRACAP e o coordenador do EIA/RIMA



Figura 15: Momento em que a arquiteta e urbanista Marcella Furtado, do Núcleo de Arquitetura da TERRACAP, esclarece dúvidas sobre o projeto Centro Urbano do Tororó

### 3.5 ENCERRAMENTO E ENCAMINHAMENTOS FINAIS

A Presidente da mesa, Nathália Almeida, finalizou a audiência pública destacando que todas as manifestações, questionamentos e sugestões seriam registradas em ATA e encaminhadas para análise técnica da equipe do IBRAM.

## 4 MANIFESTAÇÕES E QUESTIONAMENTOS POSTERIORES À AUDIÊNCIA PÚBLICA

Conforme previsto no regulamento, questionamentos, dúvidas ou pedidos de informações que não puderam ser respondidos durante a audiência pública, seja por limitações de tempo ou pela necessidade de uma resposta mais completa, foram encaminhados ao Brasília Ambiental posteriormente, dentro do prazo estabelecido de até 10 dias, contados da data de realização da audiência pública. Destacamos abaixo as manifestações e questionamentos enviados, seguidos das respectivas respostas.

- ❖ **Gabriel Nunes Oliveira** – morador, manifestou-se contrariamente ao projeto, alegando que a infraestrutura de trânsito, água e luz já é insuficiente para a demanda atual e que o aumento populacional agravaria esses problemas. Apontou ainda que o projeto é uma iniciativa de especulação imobiliária e desconsidera as necessidades reais da comunidade local<sup>5</sup>;
- ❖ **Marcos de Oliveira Machado** – representante da Associação dos Proprietários do Residencial Santa Mônica, enviou quatro questionamentos. Apresentamos abaixo cada um de seus questionamentos, seguidos das respostas correspondentes.

- 1) O Estudo de Impacto Ambiental prevê um crescimento populacional significativo para o novo parcelamento e para toda a região. No entanto, como o sistema de esgotamento sanitário será dimensionado para atender essa nova demanda? Qual é a capacidade projetada para o sistema, e quais corpos hídricos da região devem receber os lançamentos dos efluentes?

**Resposta:** Primeiramente, gostaríamos de esclarecer que a elaboração do projeto de esgotamento sanitário não faz parte do escopo de contrato estabelecido entre a TERRACAP e o Consórcio INFRA-TORORÓ. No entanto, considerando a sensibilidade do tema, foram realizadas consultas de viabilidade técnica aos órgãos competentes, etapa que precede o desenvolvimento do projeto de urbanismo, onde foi constatada pela CAESB, por meio do Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 060/2021<sup>6</sup>, a viabilidade para implantação do novo empreendimento, sendo necessárias melhorias nos sistemas já existentes, além da implementação de novas redes de infraestrutura.

Em relação ao Estudo de Impacto Ambiental, reconhecemos o crescimento populacional significativo previsto para o novo parcelamento e para toda a região, onde a CAESB está responsável por dimensionar o sistema de esgotamento sanitário para atender essa nova demanda. Sendo assim, as informações e dados dos projetos estão sendo repassados e servirão de base para o cálculo e dimensionamentos das redes, dada a previsão populacional e as características urbanísticas do empreendimento. Quanto à capacidade

---

<sup>5</sup> Nota: Como não foram levantados questionamentos específicos, não há resposta técnica a ser dada a esta manifestação.

<sup>6</sup> Disponível em: <https://www.ibram.df.gov.br/wp-content/uploads/2024/09/Estudo-de-Impacto-Ambiental-EIA.RIMA-do-Centro-Urbano-do-Tororo-Anexos.pdf>

projetada e aos corpos hídricos que receberão os lançamentos dos efluentes, essas informações serão detalhadas pela CAESB e serão disponibilizadas conforme o andamento dos estudos e projetos.

- 2) Considerando que a região do Tororó atualmente carece de infraestrutura pública de drenagem, como o empreendimento pretende mitigar os riscos de enchentes e alagamentos, especialmente diante do impacto de um grande parcelamento? Como será evitada a repetição dos problemas observados na implantação de outros empreendimentos, como o caso do Setor Noroeste, que agravou as enchentes e alagamentos na Asa Norte devido à insuficiência de infraestrutura de drenagem? Existe um plano de drenagem robusto e específico para toda a região do Tororó para prevenir tais impactos?

**Resposta:** O parcelamento foi projetado no divisor de duas pequenas bacias, com 50% de área permeável considerando as áreas públicas e as taxas de permeabilidade que serão exigidas dentro dos lotes.

Foram também previstas bacias de retenção para o sistema de drenagem pluvial, dimensionadas para absorver o volume de água gerado pela impermeabilização do solo do Centro Urbano do Tororó e lançar nos corpos receptores, apenas, as vazões de pré-desenvolvimento, ou seja, a mesma vazão que chega hoje nos cursos d'água existentes.

Também está sendo proposto, ao longo das redes de drenagem, pequenas estruturas de infiltração como poços de infiltração sob as bocas de lobo e jardins de chuva ao longo do sistema viário. Todas essas estruturas têm como objetivo promover a infiltração da água pluvial, recarregando os aquíferos locais e reduzindo a vazão que será destinada às bacias de retenção.

Nesse sentido, sob o enfoque da drenagem urbana, o empreendimento não irá afetar as áreas já ocupadas situadas fora da poligonal do projeto. Os problemas de drenagem atualmente existentes, decorrentes das ocupações já consolidadas, deverão ser solucionados no âmbito de cada condomínio implantado e não têm relação com o parcelamento em questão.

- 3) Dado o crescimento contínuo na região, com a demanda significativa gerada pelos parcelamentos já existentes e pelos novos empreendimentos aprovados, não seria mais sustentável destinar o novo parcelamento prioritariamente para áreas de comércio, serviços, lazer, educação, saúde e espaços verdes, em vez de focar na criação de mais unidades habitacionais? Acreditamos que essa abordagem, ao atender às necessidades de infraestrutura e serviços da população já residente e dos futuros moradores, poderia reduzir o trânsito, diminuir a poluição e melhorar a qualidade de vida, criando um centro urbano mais equilibrado e funcional.

**Resposta:** O Estudo Preliminar do Projeto Urbanístico do Centro Urbano do Tororó foi desenvolvido como preconiza as Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), bem como em conformidade com o

Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e atualizado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012. A área está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II) e as Diretrizes Urbanísticas orientam a ocupação da área no sentido de formar uma centralidade urbana na área de projeto onde devem estar incluídos os usos residenciais unifamiliar e coletivo, além de atividades de comércio, serviços e institucionais.

Salienta-se que a orientação passa pela constituição de um parcelamento multifuncional, envolvendo todas as atividades inerentes a uma cidade sustentável. No parcelamento proposto, 24,88% da área parcelada, ou seja, 159,74 ha, estão destinados a ELUP (Espaços Livres de Uso Público), com o objetivo manter a permeabilidade do solo, preservar áreas de cerrado remanescente e formar uma área verde de transição entre o Projeto e as unidades de conservação constituídas pelo Parque Ecológico do Tororó, ao sul do Quadrante 1, pela Estação Ecológica do Jardim Botânico e pela Reserva Ecológica do IBGE, que margeiam a DF-001.

O Projeto prevê ainda 26 lotes destinados ao Uso Institucional e Institucional-EP (Equipamento Público Comunitário – EPC) onde estão previstas atividades de Educação, Saúde, Segurança, Lazer e Administração Pública. A localização e o dimensionamento destes lotes foram pensados de forma a atender a população prevista para o parcelamento e a população atual e futura já residente na área de influência da DF-140. Estão previstos lotes destinados à implantação de um Hospital Regional, Centros de Saúde e Clínicas, bem como um lote com a possibilidade de implantação de uma Faculdade e lotes destinados a Centros Educacionais Públicos (creches, ensinos fundamental e médio).

Uma parcela significativa dos lotes projetados prevê uso misto (comercial, residencial e institucional em diversos níveis) onde poderão ter estabelecimentos cujas atividades atendam ao mercado local e regional.

Ao longo da BR-251, na parte do Quadrante 2, ainda foram previstos lotes de comércio, serviços e indústria não poluente visando atender a demanda de comércio e serviços regional com a possibilidade de geração de empregos que irá beneficiar a população da área de influência do empreendimento.

Às margens da DF-140, entre os Quadrantes 1 e 2, foram projetados lotes destinados exclusivamente aos usos de Comércio e Serviços que irão beneficiar diretamente toda população residente nos condomínios do Tororó.

- 4) Com base em quais estudos ou levantamentos foi determinada a demanda habitacional para o novo parcelamento do Tororó, prevendo unidades para mais de 90.000 pessoas na região? Observamos que diversos parcelamentos antigos na área ainda não atingiram nem 50% de ocupação dos lotes disponíveis. No Residencial Santa Monica, por exemplo, estabelecido desde 2010, dos 710 lotes disponíveis, menos da metade encontra-se construída ou em construção. Diante desse histórico de baixa ocupação nos empreendimentos já implementados, foi realizada alguma

análise que justifique de forma robusta a real necessidade de novas unidades habitacionais no Tororó, considerando a demanda efetiva e a capacidade de absorção da infraestrutura da região?

**Resposta:** Conforme mencionado anteriormente, o parcelamento foi concebido conforme preconizam as Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pela SEDUH e pela densidade populacional média determinada pelo PDOT, que resulta em uma população máxima prevista de 114.548 habitantes.

A TERRACAP prevê a implantação do empreendimento em etapas, de forma que a ocupação da área não será imediata. Ao comparar com o histórico de ocupação das Regiões Administrativas no Distrito Federal, a tendência de ocupação do parcelamento será paulatina ao longo dos próximos 30 anos. O que irá determinar a ritmo de consolidação do Centro Urbano do Tororó será o crescimento populacional em relação à demanda e oferta habitacional do Distrito Federal.

No dia 18 de outubro de 2024, foi recebida uma carta pública assinada por Claudio de Paula Souza, em nome dos moradores das regiões do Tororó, São Sebastião, Jardins Mangueirais e Condomínios do Jardim Botânico, manifestando preocupações sobre o projeto de desenvolvimento do Centro Urbano do Tororó. A seguir, destacamos uma síntese dos principais pontos abordados na carta:

- 1) Impactos na Mobilidade Urbana: Os moradores expressaram preocupação com a falta de estudos de impacto no trânsito e a ausência de infraestrutura viária adequada para suportar o crescimento populacional decorrente de novos empreendimentos na região. A carta alerta para o cenário de tráfego saturado nas vias que ligam essas áreas, enfatizando que novos projetos não devem ser aprovados sem um planejamento sério e melhorias substanciais na infraestrutura de mobilidade urbana.

**Resposta:** Como já informado na audiência pública, está sendo desenvolvido no âmbito do contrato Estudos de Tráfego visando diagnosticar os problemas de transporte urbano da região e apontar solução para mitigação dos impactos do empreendimento sobre a mobilidade urbana na área de influência, conforme estabelece a Instrução Normativa Conjunta DETRAN/DER/DF Nº 1 de 16/09/2013.

- 2) Impactos Ambientais: O documento destaca o efeito negativo da expansão urbana sobre o meio ambiente, mencionando o risco para as áreas verdes e o ecossistema local devido ao avanço dos empreendimentos. Os moradores solicitam que o impacto ambiental seja avaliado cuidadosamente, enfatizando a necessidade de medidas de proteção ambiental para evitar danos permanentes.

**Resposta:** A Resolução CONAMA nº 237/1997 define as atividades potencialmente poluidoras ou que causam modificações no meio ambiente e que estão sujeitas ao licenciamento ambiental. Nesse sentido, a atividade de parcelamento de solo, objeto do EIA, está enquadrada como passível de licenciamento ambiental. A Resolução estabelece três etapas para o

licenciamento: Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI) e Licença de Operação (LO). O empreendimento se encontra atualmente na fase de Licença Prévia, na qual é exigida a apresentação do EIA/RIMA. Essa fase tem como objetivo avaliar os efeitos potenciais do empreendimento no local proposto, visando analisar sua viabilidade ambiental.

A Resolução CONAMA nº 01/1986 estabelece os conteúdos mínimos para a elaboração do EIA, que foram integralmente seguidos no estudo apresentado. No capítulo de Prognóstico, foram identificados e analisados cada um dos impactos ambientais com potencial de ocorrência, utilizando metodologias consagradas na literatura técnica sobre o tema. Também foram propostas as respectivas medidas mitigadoras, visando minimizar os impactos identificados e assegurar a compatibilidade do empreendimento com o meio ambiente.

É importante destacar que, no licenciamento prévio, os projetos civis são apresentados em caráter conceitual, servindo de base para a avaliação de impactos. Além disso, a Licença Prévia não autoriza qualquer intervenção física ou execução de obras no empreendimento, sendo necessário o cumprimento das demais etapas de licenciamento para a efetiva realização das atividades.

Por fim, apelaram ao Ministério Público para que fiscalize o projeto e ajude a assegurar que o desenvolvimento urbano do Distrito Federal considere a sustentabilidade e o bem-estar dos cidadãos e solicitaram ao Governo do Distrito Federal (GDF) que reavalie o projeto à luz dos impactos observados, priorizando responsabilidade, transparência e o respeito ao meio ambiente e à qualidade de vida dos cidadãos da região.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório detalha o processo e os resultados da audiência pública realizada para apresentação e discussão do EIA/RIMA do Centro Urbano do Tororó. Em conformidade com o regulamento e as normas legais, o evento proporcionou um espaço de diálogo entre a TERRACAP, o Consórcio INFRA-TORORÓ, o IBRAM e a comunidade, permitindo que dúvidas, sugestões e críticas fossem ouvidas e registradas.

A audiência revelou o envolvimento ativo da população e destacou temas prioritários para os participantes. Além das manifestações feitas durante a audiência, novos questionamentos foram submetidos ao IBRAM dentro do prazo regulamentar, garantindo que manifestações adicionais pudessem ser analisadas e consideradas.

Diante do exposto e com a documentação apresentada em anexo, este relatório reafirma o compromisso com a transparência e a integridade dos procedimentos, proporcionando que cada contribuição seja considerada no processo de licenciamento. A participação coletiva registrada aqui é essencial para a construção de decisões bem fundamentadas e que atendam às necessidades ambientais e sociais da comunidade envolvida.

## 6 ANEXOS

Anexo A – Lista de Presença

Anexo B – Divulgações da Audiência Pública

Anexo C – Apresentação Visual Realizada na Audiência Pública

Anexo D – Inscrições para Manifestação

Anexo E – Degravação da Audiência Pública

Anexo F – Manifestações e Questionamentos Posteriores à Audiência Pública